Pengurusan Danaharta Nasional Bhd lwn Choo Oh Kim dan lain-lain dan rayuan-rayuan lain

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO P-02–70 TAHUN 2004, P-02–87 TAHUN 2004, P-02–1144 TAHUN 2004 DAN P-02–1145 TAHUN 2004

TENGKU BAHARUDIN SHAH, SULAIMAN DAUD DAN ABDUL HAMID EMBONG HHMR

30 OCTOBER 2009

Perbankan — Sekuriti untuk pinjaman — Gadaian — Hak dan kepentingan dalam gadaian harta terletakhak kepada Pengurusan Danaharta Nasional Bhd — Kewajipan Danaharta dalam pelupusan atau penjualan harta gadaian — Kuasa dan kewajipan pentadbir khas di bawah Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 untuk melupuskan harta gadaian — Kewajipan untuk bertindak dengan suci hati — Sama ada pentadbir khas telah bertindak secara melulu atau dengan niat jahat dalam menjual harta gadaian secara tender

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Balasan, kecukupan — Penjualan tanah di bawah harga pasaran — Tindakan terhadap pentadbir khas yang dilantik oleh Pengurusan Danaharta Nasional Bhd — Kewajipan berjaga-jaga yang ditanggung oleh pentadbir khas untuk bertindak dengan niat baik — Penilaian nilai sebenar hartanah — Sama ada terdapat salahlaku yang disengajakan atau kecuaian pada pihak pentadbir khas dalam melaksanakan tugas — Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998

Responden pertama dan kedua adalah pemegang kesemua 5 juta saham dalam syarikat responden ketiga, Golden Pearl Island Hotel Sdn Bhd ('Golden Pearl'). Responden pertama dan kedua telah mendakwa atas sifat mereka sebagai pemegang-pemegang saham tersebut. Pada setiap masa material Golden Pearl adalah pemilik sebuah hotel yang dikenali sebagai Golden Pearl Island Resort ('hotel tersebut') yang didirikan di atas tanah miliknya ('tanah tersebut'). Pada tahun 1996 Golden Pearl telah memperolehi kemudahan pinjaman sebanyak RM8 juta daripada Malayan Banking Bhd ('MBB'). Pinjaman itu telah dijamin dengan gadaian ke atas tanah tersebut. Golden Pearl telah gagal membayar ansuran bulanan yang ditetapkan. Justeru, pinjaman tersebut berserta dengan hak dan obligasi di bawahnya telah diletakhakkan kepada Danaharta. Peguam cara Golden Pearl telah memaklumkan kepada Danaharta tentang hasrat anakguamnya untuk menebus harta tersebut daripada MBB melalui jualan saham kepada Gurney View Sdn Bhd ('Gurney View'). Walau bagaimanapun, Gurney View telah gagal mematuhi tempoh masa yang ditetapkan untuk transaksi tersebut. Pada

24 Julai 2000, Danaharta telah melantik pentadbir khas bagi Golden Pearl. Lanjutan daripada kegagalan Gurney View menyerahkan jaminan bank yang disyaratkan walaupun perlanjutan masa diberikan, pentadbir khas telah mempelawa tender daripada orang awam bagi pembelian hotel tersebut. Pentadbir khas telah melantik Tetuan Vigers Malaysia ('Vigers') yang telah memberikan nilaian RM16,340,000 *as a going concern basis*. Lanjutan daripada tender tersebut, pentadbir khas telah menjualkan hotel tersebut kepada Naza Properties Sdn Bhd yang telah menawarkan harga tender tertinggi sebanyak RM15 juta. Responden-responden telah memulakan guaman ini terhadap Danaharta dan pentadbir khas menuntut, antara lain, ganti rugi sebanyak RM27 juta, iaitu perbezaan yang dikatakan di antara harga jualan hotel kepada Gurney View dan harga jualan melalui tender oleh pentadbir khas, serta ganti rugi am untuk kelalaian, kemungkiran tanggungjawab dan tugas. Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') yang bijaksana telah membenarkan tuntutan responden-responden. HMT juga telah mendapati bahawa pentadbir khas bukan sahaja tidak jujur tetapi telah dengan sengaja menyebabkan responden-responden mengalami kerugian apabila melupuskan hotel tersebut dengan harga yang rendah. Empat rayuan telah difailkan terhadap keputusan ini.

Diputuskan, membenarkan keempat-empat rayuan dengan kos di mahkamah ini dan Mahkamah Tinggi:

(1) Melalui perintah perletakhakkan segala hak dan kepentingan dalam gadaian harta tersebut terletakhak kepada Danaharta. Kesannya Danaharta telah menggantikan tempat MBB sebagai pemegang gadaian. Oleh itu, Danaharta mempunyai kewajipan seorang pemegang gadaian dalam pelupusan atau penjualan harta tersebut. Begitu juga, pentadbir khas sebagai orang yang diberi kuasa di bawah Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 ('Akta') untuk melupuskan harta tersebut hendaklah juga mempunyai kewajipan yang sama (lihat perenggan 24).

(2) Kewajipan Danaharta dan pentadbir khas dalam menjalankan kuasa jualan atau pelupusan aset orang terjejas di bawah Akta adalah untuk bertindak dengan suci hati, termasuk 'kewajipan untuk mengambil langkah beringat-ingat yang munasabah' bagi mendapatkan nilai pasaran harta itu semasa jualan. Seseorang pentadbir khas tidaklah bertanggungan atas apa-apa kerugian atau kerosakan yang dialami kecuali jika terbukti dia tidak bertindak dengan suci hati dan kerugian itu disebabkan oleh salah laku yang disengajakan atau kecuaian melampaunya (lihat perenggan 28).

(3) Terdapat keraguan tentang kesungguhan dan kemampuan Gurney View untuk meneruskan perjanjian tersebut. Tiada jaminan bank dikemukakan sehingga tarikh perlanjutan masa yang dipohon oleh

Gurney View itu. Oleh itu adalah tidak material sama ada pentadbir khas memberikan perlanjutan masa tambahan. Pentadbir khas telah tidak bertindak secara melulu atau dengan niat jahat apabila memilih untuk menjual hotel tersebut secara tender terbuka (lihat perenggan 38).

(4) Prosedur dan proses tender yang diikuti telah dilakukan secara tulus dan dengan suci hati. Tiada apa-apa kecacatan dalam perlaksanaan tender tersebut yang menunjukkan apa-apa salah laku atau kecuaian melampau di pihak pentadbir khas. Responden-responden juga mengetahui tentang jualan secara tender tersebut dan mereka boleh mengambil bahagian jika berminat. Pentadbir khas telah mengambil semua langkah berjaga-jaga yang munasabah untuk mendapatkan harga jualan yang terbaik. Hanya terdapat perbezaan kira-kira RM1.3 juta di antara harga jualan dan nilaian terendah RM16.34 juta yang telah diberikan oleh Vigers (lihat perenggan 40).

(5) Tiada apa-apa prasangka buruk boleh dibuat terhadap pentadbir khas dalam tindakannya melupuskan harta tersebut dalam masa singkat berikutan perlantikannya. Tindakan pentadbir khas melupuskan harta itu dalam tempoh tersebut adalah patut dan wajar bukan sahaja untuk melindungi sekuriti tersebut tetapi juga kepentingan penggadai dan pemegang gadaian, kedua-duanya (lihat perenggan 41).

[English summary

The first and second respondents were the shareholders of all the 5 million shares in the third respondent's company, the Golden Pearl Island Hotel Sdn Bhd ('Golden Pearl'). The first and second respondents claimed based on the nature of their role as shareholders. At the material time Golden Pearl was the owner of the hotel known as Golden Pearl Island Resort ('the said hotel') which was built on a land belonging to it ('the said land'). In 1996 Golden Pearl had obtained a loan facility for a sum of RM8m from Malayan Banking Bhd ('MBB'). The loan was secured with a charge on the said land. Golden Pearl had failed to pay the stipulated monthly instalments. Hence, the loan together with the rights and obligations under it was vested in Danaharta. Counsel for Golden Pearl informed Danaharta of its client's intention to redeem the said property from MBB by way of sale of shares to Gurney View Sdn Bhd ('Gurney View'). However, Gurney View had failed to adhere to the stipulated time period for the transaction. On 24 July 2000, Danaharta appointed a special administrator for Golden Pearl. Following the failure of Gurney View to submit the requisite bank loan although an extension of time was given, the special administrator invited tenders from the public to purchase the said hotel. The special administrator had appointed Messrs Vigers Malaysia ('Vigers') which had given an estimation of RM16,340,000 as a going concern basis. Following the tender, the special administrator had sold the said hotel to Naza Properties Sdn Bhd which offered the highest

tender price of RM15m. The respondents had initiated this suit against Danaharta and the special administrator claiming, inter alia, damages for a sum of RM27m, ie the alleged difference between the selling price of the said hotel to Gurney View and the selling price by tender by the special administrator, and also general damages for negeligence, breach of obligation and duty. The learned High Court judge ('HCJ') allowed the respondents' claim. The HCJ found that the special administrator was not only dishonest but had also intentionally caused the respondents to suffer loss when disposing the said hotel at a low price. Four appeals were filed against this decision.

Held, allowing all four appeals with costs here and below:

(1) By a vesting order all the rights and interests in the charge of the property was vested in Danaharta. As a result, Danaharta acted for MBB as a chargee. Therefore, Danaharta had a duty as a chargee in the disposal or sale of the property. Likewise, the special administrator as the person empowered under the Pengurusan Danaharta Nasional Berhad Act 1998 ('the Act') to dispose the property should also carry the same duty (see para 24).

(2) The duty of Danaharta and the special administrator in executing the power of sale or disposal of the assets of affected people under the Act was to act in good faith, including 'the duty to take reasonable measures' in obtaining the market value of the property during the sale. A special administrator is not liable for any loss or damage suffered except if proven that he had not acted in good faith and that the loss was caused by his intentional misconduct or gross negligence (see para 28).

(3) There was a doubt as to the seriousness and ability of Gurney View to proceed with the said agreement. There was no bank security produced until the date when an extension of time was applied by Gurney View. Therefore it was immaterial as to whether the special administrator had given an additional extension of time. The special administrator had not acted recklessly or in bad faith when choosing to sell the said hotel by an open tender (see para 38).

(4) The procedure and the process of the tender followed was conducted sincerely and in good faith. There was no defect in the execution of the said tender to show that there was any misconduct or gross negligence on the part of the special administrator. The respondents also knew of the sale by tender and they could have taken part if interested. The special administrator had taken every reasonable precautionary measure to obtain the best selling price. There was only a difference of about RM1.3m between the selling price and the lowest value of RM16.34m given by Vigers (see para 40).

(5) No wrong assumption could be made against the special administrator in his action to dispose the property in the short period following his appointment. The special administrator's action to dispose the property in that period was just and proper not only to protect the security but also the interest of both the mortgagor and the mortgagee (see para 41).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai gadaian, lihat 1 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 2235.

Untuk kes-kes mengenai kecukupan balasan untuk jualan tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 200 Reissue) perenggan 4181–4182.

Kes-kes yang dirujuk

Cuckmere Brick Co Ltd v Mutual Finance Ltd [1971] 1 Ch 949, MR (dirujuk)

Danaharta Urus Sdn Bhd v Kekatong Sdn Bhd (Bar Council Malaysia, intervener) [2004] 2 MLJ 257; [2004] 1 CLJ 701, MP (dirujuk)

Downsview Nominees Ltd v First City Corporation Ltd [1993] 1 NZLR 513, PC (dirujuk)

Malayan Banking Bhd v Lim Poh Ho & Anor [1997] 1 MLJ 662, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 ss 4, 13, 19, 23, 24, 30, 31, 32, 66, 66(1), (2), Bahagian V

Rayuan daripada: Guaman Sivil No 22–578 Tahun 2000 (MT-1) (Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang)

Tommy Thomas (Tommy Thomas) bagi pihak perayu dalam Rayuan Sivil No P-02–70 Tahun 2004 dan P-02–1144 Tahun 2004.

N Chandra (V Vijayakumar bersamanya) (Albar & Partners) bagi pihak perayu dalam Rayuan Sivil No P-02–87 Tahun 2004 dan P-02–1145 Tahun 2004.

Khoo Boo Lai (Mohd Ismail bersamanya) (Ismail, Khoo & Associates) bagi pihak responden.

Sulaiman Daud HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

[1] Terdapat empat rayuan yang berkaitan di hadapan kami daripada keputusan hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') yang bijaksana membenarkan tuntutan responden-responden (plaintif-plaintif di mahkamah bawah) terhadap perayu-perayu (defendan-defendan di mahkamah bawah) kerana kerugian dan kerosakan yang dikatakan telah dialami akibat daripada jualan harta mereka oleh perayu-perayu menurut Akta Pengurusan Danaharta

Nasional Berhad 1998 ('Akta'). Butir-butir rayuan ini adalah seperti berikut, iaitu: A

(a) Rayuan pertama (No P-02–70 Tahun 2004) dan rayuan kedua (No P-02–87 Tahun 2004) adalah masing-masingnya rayuan oleh defendan ketiga Pengurusan Danaharta Nasional Bhd ('Danaharta'), dan oleh defendan pertama dan kedua, iaitu pentadbir-pentadbir khas (secara kolektif disebut 'pentadbir khas'), terhadap perintah mengenai liabiliti bertarikh 14 Januari 2004. B

(b) Rayuan ketiga (No P-02–1144 Tahun 2004) dan rayuan keempat (No P-02–1145 Tahun 2004) adalah rayuan pihak-pihak yang sama masing-masingnya terhadap perintah mengenai kuantum ganti rugi tertaksir (assessed damages) bertarikh 20 Oktober 2004 C

[2] Keempat-empat rayuan ini telah didengar bersama dengan persetujuan pihak-pihak. Rayuan ini menimbulkan persoalan sama ada perayu-perayu bertanggungan atas kerugian atau kerosakan yang dikatakan telah dialami oleh responden-responden akibat tindakan perayu-perayu melupuskan harta mereka di bawah Akta. Kami telah memutuskan bahawa mereka tidak bertanggungan sedemikian, dan lantaran itu telah membenarkan keempat-empat rayuan ini terhadap keputusan HMT yang bijaksana yang telah memutuskan sebaliknya. Kini kami berikan alasan-alasan bagi keputusan itu. D E

FAKTA KES F

[3] Responden pertama dan kedua, di antara mereka, adalah pemegang kesemua 5 juta saham dalam syarikat responden ketiga, Golden Pearl Island Hotel Sdn Bhd ('Golden Pearl'). Dalam guaman ini responden pertama dan kedua telah mendakwa atas sifat mereka sebagai pemegang-pemegang saham tersebut. G

[4] Pada setiap masa material Golden Pearl adalah pemilik sebuah hotel baru yang dikenali sebagai Golden Pearl Island Resort ('hotel tersebut') yang didirikan di atas tanah miliknya yang dikenali sebagai Lot No 293, Sek 1, Bandar Tanjong Tokong, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang ('tanah tersebut'). Pada kira-kira tahun 1996 responden ketiga Golden Pearl telah memperolehi kemudahan pinjaman sebanyak RM8 juta daripada Malayan Banking Bhd ('MBB'). Pinjaman itu telah dijamin dengan gadaian ke atas tanah tersebut untuk faedah MBB. Golden Pearl telah melakukan kemungkiran di bawah perjanjian kemudahan itu apabila gagal membayar ansuran bulanan yang ditetapkan. Akhirnya, pinjaman tersebut berserta dengan hak dan obligasi di bawahnya telah diletakhakkan kepada Danaharta menurut suatu perakuan perletakhakkan bertarikh 17 September 1999. H I

[5] Berikutan perletakhakan tersebut, peguam cara Golden Pearl, melalui surat bertarikh 9 Februari 2000, telah memaklumkan kepada Danaharta tentang hasrat anak guamnya untuk menebus harta tersebut daripada MBB dan memohon satu pernyataan penebusan (redemption statement). Disamping itu Danaharta juga dikehendaki memberikan kepada Gurney View Sdn Bhd ('Gurney View') suatu surat akujanji untuk menyerahkan kepada syarikat itu dokumen hakmilik tanah tersebut setelah wang penebusan dibayar. Kehendak ini telah dipenuhi oleh Danaharta melalui surat mereka kepada Gurney View bertarikh 28 Februari 2000 dengan salinan kepada peguam cara Golden Pearl. Tiada apa-apa perkembangan selanjutnya sehingga beberapa bulan kemudian apabila peguam cara Golden Pearl, melalui surat bertarikh 14 Julai 2000, telah memaklumkan kepada Danaharta bahawa responden pertama dan kedua telah mengadakan suatu perjanjian jualan saham dengan Gurney View bertarikh 12 Julai 2000 ('perjanjian') bagi penjualan keseluruhan saham mereka dalam Golden Pearl kepada syarikat itu. Harga jualan dan cara pembayarannya diperuntukkan dalam Fasal 2 perjanjian. Di bawah Fasal 2.1, Gurney View hendaklah, dalam masa 30 hari dari tarikh perjanjian, menyerahkan kepada penjual atau MBB suatu jaminan bank tak boleh batal dan tanpa syarat (an irrevocable and unconditional bankers guarantee) bernilai RM42 juta ('jaminan bank') atas nama penjual atau MBB yang genap masa dibayar (payable) dalam masa 180 hari dari tarikh perjanjian (disebut 'tarikh matang'). Menurut Fasal 2.4, jika jaminan bank tersebut tidak dapat diserahkan dalam masa 30 hari yang ditetapkan, maka perjanjian hendaklah disifatkan terbatal dan tidak sah.

[6] Perkembangan selanjutnya menunjukkan kira-kira dua minggu selepas perjanjian itu, iaitu pada 24 Julai 2000, Danaharta telah melantik responden pertama dan kedua sebagai pentadbir-pentadbir khas Golden Pearl. Pentadbir khas telah berusaha untuk meneruskan perjanjian itu tetapi mereka gagal mengesan Gurney View atau mana-mana orang mereka. Dalam pada itu Gurney View telah gagal menyerahkan jaminan bank yang disyaratkan di bawah perjanjian dalam tempoh yang ditetapkan, dan mereka telah memohon perlanjutan masa untuk berbuat demikian. Danaharta telah membenarkan permohonan itu dan memberikan perlanjutan masa sehingga 18 Ogos 2000.

[7] Pada 12 Ogos 2000, pentadbir khas telah memulakan pelawaan tender daripada orang awam bagi pembelian hotel tersebut. Pentadbir khas telah melantik Tetuan Vigers Malaysia ('Vigers'), panel penilai Danaharta, untuk menilai harga pasaran hotel. Mereka telah memberikan dua nilaian, iaitu (i) RM16,340,000 'as a going concern basis on the assumption the hotel is operational'; dan (ii) RM19,854,000 on a break-up basis'. Tender tersebut telah mula dibuka pada 11 Oktober 2000 dan turut diiklankan dalam dua akhbar tempatan. Apabila tender ditutup pada 15 November 2000, terdapat

tiga pembida yang telah menawarkan harga pada RM6 juta, RM10 juta dan RM15 juta masing-masingnya. Pentadbir khas telah menjualkan hotel tersebut kepada Naza Properties Sdn Bhd, pencelah dalam guaman ini, yang telah menawarkan harga tender tertinggi sebanyak RM15 juta.

[8] Keterangan juga menunjukkan sebelum tarikh tender, Gurney View, melalui suratnya kepada peguamcara pembeli bertarikh 15 September 2000, telah memaklumkan masalah yang mereka hadapi untuk mendapatkan jaminan bank yang dikehendaki dan telah memohon perlanjutan masa selanjutnya sehingga 10 Oktober 2000. Bertindak atas surat itu, responden pertama dan responden kedua, melalui surat mereka kepada pentadbir khas bertarikh 26 September 2000, telah memohon perlanjutan masa selama lapan bulan bagi mereka menjelaskan hutang mereka di bawah perjanjian pinjaman tersebut. Mereka juga telah memohon agar tender tersebut ditangguhkan sehingga Gurney View telah kehabisan segala usaha untuk memindahkan dananya bagi pembayaran harga belian saham di bawah perjanjian. Surat itu telah disusuli dengan surat mereka bertarikh 1 November 2000 memohon perlanjutan masa terakhir selama enam bulan bagi maksud yang sama.

PROSIDING DI MAHKAMAH TINGGI

[9] Berikutan pelupusan harta tersebut, pada 21 Disember 2000 responden-responden telah memulakan guaman ini terhadap Danaharta dan pentadbir khas menuntut, antara lain, ganti rugi sebanyak RM27 juta, iaitu perbezaan yang dikatakan di antara harga jualan hotel kepada Gurney View di bawah perjanjian dan harga jualan melalui tender oleh pentadbir khas, serta ganti rugi am 'untuk kelalaian, kemungkiran tanggungjawab dan tugas'.

[10] Asas tindakan mereka terkandung dalam perenggan 8 pernyataan tuntutan terpinda di mana telah ditegaskan bahawa perayu-perayu mempunyai 'tanggungjawab, tugas, jagaan, kawalan dan 'diligence' dalam pengurusan dan pelupusan' hotel tersebut untuk harga yang tertinggi. Mereka menyatakan perayu-perayu telah memungkiri tanggungjawab dan obligasi tersebut apabila melupuskan hotel itu dengan harga RM15 juta berbanding dengan harga jualan hotel tersebut di bawah perjanjian dengan harga RM42 juta. Butir-butir kemungkiran dan kegagalan yang ditegaskan telah dihuraikan dalam butiran (a) hingga (s) kepada perenggan tersebut yang menyentuh, antara lain, tentang latar belakang kepada perjanjian dan pengetahuan perayu-perayu mengenai harga jualan sebanyak RM42 juta, serta kegagalan mereka memberikan perlanjutan masa yang dipohon oleh responden-responden.

[11] Perayu-perayu dalam pembelaan mereka mengaku telah melupuskan hotel tersebut melalui tender terbuka dengan harga RM15 juta. Namun

A mereka menafikan telah memungkiri atau gagal menjalankan tanggungjawab dan obligasinya dalam pelupusan hotel tersebut. Sebaliknya mereka menegaskan telah bertindak dengan sepatutnya, sah di sisi undang-undang dan selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta dalam pelupusan hotel tersebut melalui tender terbuka.

B

[12] Dalam perbicaraan kes ini, pihak responden telah mengemukakan tiga penilaian ke atas hotel tersebut melalui saksi mereka yang terdiri daripada penilai-penilai bertauliah. Penilaian pertama telah dikemukakan oleh Nicholas Jerome Boudville (SP1) daripada Tetuan NB Valuer yang telah C menilai hotel tersebut untuk RM43 juta pada tarikh nilaian 30 Disember 2000. Penilaian kedua telah dikemukakan oleh Lim Chien Aun (SP2) daripada Tetuan CA Lim & Co, yang juga telah memberikan penilaian sebanyak RM43 juta pada tarikh nilaian 18 Januari 2001. Penilaian ketiga oleh Teoh Poh Huat (SP3) daripada Tetuan Henry Butcher telah memberikan D penilaian sebanyak RM42 juta pada tarikh nilaian 8 Januari 2000. Perlu ditekankan di sini bahawa penilaian pertama dan kedua telah dibuat selepas tarikh jualan dan penilaian ketiga dibuat sebelumnya.

[13] Responden pertama Choo Oh Kim (SP4) turut memberikan E keterangan semasa perbicaraan. Jika diperhatikan sebahagian besar fakta-fakta yang dideposkan dalam keterangan afidavitnya adalah penurunan semula fakta-fakta yang diplidkan dalam pernyataan tuntutan terpinda responden-responden dengan melampirkan dokumen-dokumen yang dirujuk di dalamnya sebagai ekshibit.

F

[14] Pihak perayu telah memanggil lima orang saksi termasuk dua orang jurunilai bertauliah daripada Vigers (SD3 dan SD5). SD5 adalah jurunilai yang telah menjalankan pemeriksaan ke atas hotel, dan SD3 adalah jurunilai G yang menyediakan laporan penilaian yang dimaksudkan setelah berbincang dengan SD5.

KEPUTUSAN MAHKAMAH TINGGI

H **[15]** Dalam alasan penghakimannya, HMT yang bijaksana, pertamanya, telah membuat penilainnya sendiri ke atas harga pasaran hotel tersebut dengan mengambilkira keempat-empat laporan penilaian yang dikemukakan, dan telah memutuskan bahawa nilai pasaran sebenar hotel itu adalah RM29.97 juta. Bagi menentukan harga jualannya melalui tender, beliau telah I menolak 30% daripada nilaian tersebut atas alasan jualan itu merupakan suatu 'forced sale' (–20%) dan kegagalan responden mengambil bahagian dalam tender tersebut (–10%).

[16] Seterusnya HMT yang bijaksana telah menilai keterangan-keterangan di hadapannya dan mendapati pentadbir khas bukan sahaja tidak jujur tetapi telah dengan sengaja menyebabkan responden-responden mengalami kerugian apabila melupuskan hotel tersebut dengan harga yang rendah. Menurutnya tindakan dan ketinggalan pentadbir khas dalam penjualan hotel tersebut adalah suatu salah laku yang disengajakan atau selainnya merupakan suatu kecuaian melampau yang menghampiri fraud.

[17] Alasan-alasan yang diberikannya bolehlah dirumuskan seperti berikut. Pertama, HMT yang bijaksana mendapati walaupun pentadbir khas mengetahui perjanjian untuk menjual hotel itu dengan harga RM42 juta tetapi telah tidak mengendahkannya apabila menerima penilaian yang dikemukakan oleh Vigers sebanyak RM16.3 juta. Kedua, beliau juga mendapati pentadbir khas telah dengan sengaja enggan memberikan perlanjutan masa yang dipohon oleh responden-responden bagi perlaksanaan perjanjian tersebut walaupun terdapat alasan yang kuat dan patut untuk membenarkannya. Ketiga, pada pendapatnya pentadbir khas tidak sepatutnya menjualkan hotel tersebut semata-mata kepada pembida tertinggi sedangkan harga tersebut adalah lebih rendah dibandingkan dengan nilaian pasaran semasa.

PENGHUJAHAN PIHAK-PIHAK

[18] En Tommy Thomas, bagi pihak Danaharta dan En N Chandran, bagi pihak pentadbir khas, kedua-duanya telah berhujah, antara lain, bahawa HMT yang bijaksana telah tersilap dari segi fakta dan undang-undang apabila mendapati Danaharta dan pentadbir khas telah memungkiri kewajipan mereka masing-masing dalam menjalankan kuasa jualan hotel tersebut. Telah dihujahkan bahawa HMT yang bijaksana tidak seharusnya terlalu memberi penekanan kepada perjanjian tersebut dalam menilai perbuatan dan ketinggalan perayu-perayu dalam penjualan itu. Beberapa alasan telah diberikan, iaitu pertama, mereka berhujah bahawa harga jualan saham tersebut tidak berkaitan langsung dengan nilai pasaran semasa hotel tersebut kerana ia melibatkan dua perkara yang berlainan. Kedua, kemungkiran di pihak Gurney View untuk menyerahkan jaminan bank yang dikehendaki dalam masa yang ditetapkan walaupun perlanjutan masa telah diberikan menunjukkan bahawa syarikat itu bukanlah pembeli yang tulen. Walau apa pun, menurut mereka, perjanjian tersebut telahpun disifatkan sebagai ditamatkan atas kemungkiran tersebut.

[19] Selanjutnya pihak perayu turut menghujahkan bahawa HMT yang bijaksana dalam mencapai keputusan yang dibuatnya telah gagal memberi perhatian bahawa jualan hotel tersebut adalah suatu jualan statutori yang telah menepati kehendak-kehendak Akta dan juga mengikuti prosedur tender

yang diamalkan. Hotel itu juga telah dijual kepada pembida tertinggi dengan harga RM15 juta berbanding penilaian sebanyak RM16.34 juta yang dibuat oleh penilai yang dilantik. Atas hujah-hujah di atas, mereka menegaskan Danaharta dan pentadbir khas telah bertindak dengan suci hati dalam pelupusan hotel tersebut.

[20] En John Khoo, bagi pihak responden-responden, berhujah bahawa melalui perintah perletakhakan itu, Danaharta telah menggantikan tempat MBB sebagai pemegang gadaian. Oleh itu, beliau menekankan, Danaharta sebagai pemegang gadaian dan pentadbir khas sebagai pengkhidmat atau ejen Danaharta mempunyai kewajipan berhati-hati dan hendaklah menjalankan 'due care and diligence' bagi mendapatkan nilai terbaik dalam melupuskan hotel itu demi untuk melindungi kepentingan responden-responden. Seterusnya beliau menghujahkan dalam rayuan sekarang ini pentadbir khas mempunyai pengetahuan mengenai perjanjian jualan saham tersebut untuk RM42 juta, dan juga penilaian hotel tersebut oleh Henry Butcher pada nilai yang sama tetapi mereka telah meneruskan dengan pelupusan harta tersebut walaupun pihak responden telah memohon perlanjutan masa bagi membolehkan Gurney View menjelaskan harga belian di bawah perjanjian. Beliau turut menegaskan bahawa harga jualan hotel tersebut sebanyak RM15 juta adalah terlalu rendah dan malahan lebih rendah daripada penilaian yang dibuat oleh Vigers. Lantaran itu, beliau menghujahkan Danaharta dan pentadbir khas telah berindak secara mala fide dan dengan niat jahat dalam penjualan hotel tersebut yang mengakibatkan responden-responden mengalami kerugian.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[21] Danaharta dan pentadbir khas masing-masingnya telah diperbadankan dan dilantik menurut peruntukan-peruntukan Akta. Di bawah s 4 Akta, Danaharta mempunyai kuasa untuk memperolehi mana-mana bahagian apa-apa aset atau tanggungan kepunyaan mana-mana orang terjejas, dan untuk menguruskan, membiayai serta melupuskan aset atau tanggungan itu. Prosedur bagi pemerolehan dan pelupusan aset-aset tersebut diperuntukkan di bawah Bahagian V Akta, khususnya di bawah ss 13 dan 19. Di bawah ss 23 dan 24 Akta, Perbadanan atau Danaharta boleh mengesyorkan perlantikan pentadbir khas bagi orang-orang terjejas mengikut kriteria yang ditetapkan di bawah Akta.

[22] Pada menjalankan kuasa-kuasa dan tugas-tugas mereka di bawah Akta, Danaharta dan pentadbir khas, kedua-duanya, mempunyai kekebalan di bawah s 66 Akta yang memperuntukkan seperti berikut:

Kekebalan

66(1) Perbadanan, mana-mana anggota Lembaga, mana-mana Jawatankuasa Selia, dan mana-mana pekerja atau ejen Perbadanan tidak boleh didakwa dalam mana-mana Mahkamah kerana apa-apa kerugian atau kerosakan kerana atau disebabkan oleh, atau berkenaan dengan apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan olehnya dengan suci hati dalam menjalankan apa-apa kuasa atau menunaikan apa-apa tugas yang diberikan kepadanya di bawah Akta.

(2) Seseorang Pentadbir Khas atau Penasihat Bebas yang dilantik di bawah Akta ini tidak boleh dikenakan apa-apa tindakan atau prosiding lain dalam sesuatu Mahkamah oleh mana-mana pihak kerana apa-apa kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan atau pernyataan yang dibuat atau ditinggalkan daripada dilakukan olehnya dengan suci hati dan dalam menjalankan apa-apa fungsi atau kuasa, yang diberikan atau dikenakan ke atasnya di bawah Akta ini kecuali jika kerugian atau kerosakan sedemikian disebabkan oleh salah laku yang disengajakan atau kecuaian yang melampau Pentadbir Khas atau Penasihat Bebas, mengikut mana-mana yang berkenaan.

[23] Daripada peruntukan-peruntukan di atas, apa yang menarik perhatian terdapat peruntukan kekebalan yang berlainan di antara Perbadanan dan ejen Perbadanan dengan pentadbir khas. Jika diperhatikan di bawah sub-s 66(1) Akta, Perbadanan telah diberikan kekebalan atas apa-apa tindakan atau ketinggalan yang telah dilakukannya dengan suci hati. Di bawah sub-s 66(2) pula, pentadbir khas hanya boleh dikenakan tindakan kerana apa-apa kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh tindakannya 'jika kerugian atau kerosakan sedemikian disebabkan oleh salah laku yang disengajakan (wilful default) atau kecuaian yang melampau (gross negligence)'.

[24] Sebelum menentukan sama ada HMT yang bijaksana telah membuat dapatan fakta yang betul dalam mencapai keputusannya, kami mendapati perlu untuk terlebih dahulu menentukan kewajipan Danaharta atau pentadbir khas di bawah undang-undang dalam menjalankan kuasa jualan mereka di bawah Akta. Dalam hal ini perlu ditegaskan bahawa melalui perintah perletakhakkan bertarikh 17 September 1999 tersebut segala hak dan kepentingan dalam gadaian harta tersebut turut terletakhak kepada Danaharta. Kesannya Danaharta telah menggantikan tempat MBB sebagai pemegang gadaian. Oleh itu, pada hemat kami, Danaharta mempunyai kewajipan seorang pemegang gadaian dalam pelupusan atau penjualan harta yang dimaksudkan. Begitu juga pada hemat kami, pentadbir khas sebagai orang yang diberi kuasa di bawah Akta untuk melupuskan harta tersebut hendaklah juga mempunyai kewajipan yang sama.

[25] Kewajipan seseorang pemegang gadaian dalam menjalankan kuasa jualan telah diasaskan oleh Mahkamah Rayuan England dalam kes *Cuckmere*

A *Brick Co Ltd v Mutual Finance Ltd* [1971] 1 Ch 949, di mana Salmon LJ telah membincangkan kewajipan tersebut secara mendalam. Mahkamah ini dalam kes *Malayan Banking Bhd v Lim Poh Ho & Anor* [1997] 1 MLJ 662, telah merujuk kepada petikan penting dalam penghakiman Salmon J tersebut di mana beliau berkata di ms 965:

B

> … It is well settled that a mortgagee is not a trustee of the power of sale for the mortgagor. Once the power has accrued, the mortgagor is entitled to exercise it for his own purposes whenever he chooses to do so. It matters not that the moment may be unpropitious and that by waiting a higher price could be obtained. He has the right to realise his security by turning it into money when he likes it. Nor, in
>
> C my view, is there anything to prevent the mortgagee from accepting the best bid he can get at an auction, even though the auction is badly attended and the bidding exceptionally low. Providing none of those adverse factors is due to any fault of the mortgagee, he can do as he likes. If the mortgagee's interest, as he sees them, conflict with those of the mortgagor, the mortgagee can give his preference
>
> D to his own interest, which of course he could not do where he is a trustee of the power of sale for the mortgagor... It is impossible to pretend that the state of authorities on this branch of the law is entirely satisfactory. There are some dicta which suggest that unless a mortgagee acts in bad faith, he is safe. His only obligation to the mortgagor is not to cheat him. There are other dicta which
>
> E suggest that in addition to the duty of acting in good faith, the mortgagee is under a duty to take reasonable care to obtain whatever is the market value of the mortgaged property at the moment he chooses to sell it: compare, for example *Kennedy v de Trafford* [1896] 1 Ch 762; [1897] AC 180 with *Tomlin v Luce* (1889) 43 Ch D 191 at p 194.

F Seterusnya, setelah merujuk dengan terperinci kepada kes-kes sebelumnya, Salmon LJ telah memberikan pendapatnya sekali lagi dalam bentuk yang lebih ringkas di mana beliau berkata di ms 968:

> I accordingly conclude, both on principle and authority, that a morgagee in
>
> G exercising his power of sale does owe a duty to take reasonable precaution to obtain the true market value of the mortgaged property at the date on which he decides to sell it. No doubt in deciding whether he has fallen short of that duty the facts must be looked at broadly, and he will not be adjudged to be in default unless he is plainly on the wrong side of the line.

H

[26] Dalam kes yang mula-mula disebut itu, Mahadev Shanker HMR, pada menyampaikan keputusan mahkamah telah merujuk kepada prinsip yang telah di asaskan di atas, dan berkata di ms 672:

> I That 'the duty to take reasonable precaution' is a narrow one which will not be extended to cover every possible step an altruistic financier could have taken regardless of time, cost, or effort is clearly brought out by what a mortgagor can legally do.

Seterusnya beliau telah berkata di ms 673:

> Indeed in *Brutan Investments Pty Ltd v Underwriting and Insurance Ltd and Anor* (1991-82) 39 ACTR 47, the Supreme Court of Australian Capital Territory declined to follow *Cuckmere Brick Co Ltd v Mutual Finance Ltd* [1971] 1 Ch 949 and laid down the duty of a mortgagee in these terms:
>
> > The duty of a mortgagee exercising power of sale is to act in good faith, that is without fraud and without willfully or recklessly sacrificing the interest of the mortgagor. His duty does not require him to take the reasonable care to obtain the true market value of the mortgaged property.

I have read all the cases cited or referred to in the decision I have earlier mentioned including *Kian Choon Investments (Pte) Ltd v Sociate Generale & Anor* [1990] 2 MLJ 74 and *How Seen Ghee v Development Bank of Singapore Ltd* [1994] 1 SLR 526. I have noted that wherever the court has found for the mortgagor, it has been on the basis that there was some deliberate and willful conduct on the part of the mortgagee in selling for a lower price when he knew that there was a another purchaser available who was ready and willing to pay a higher price if the charged property had been made fairly available to him.

[27] Dalam kes *Downsview Nominees Ltd v First City Corporation Ltd* [1993] 1 NZLR 513, Lord Templeman dalam menyampaikan keputusan Privy Council mengenai perkara yang sama telah berkata di ms 524:

> If a mortgagee exercise his power of sale in good faith for the purposes of protecting his security, he is not liable to the mortgagor even though he might have obtained a higher price and even though the terms might be regarded as disadvantageous to the mortgagor. *Cuckmere Brick Co Ltd v Mutual Finance Ltd* [1971] 1 Ch 949 is the Court of Appeal authority for the proposition that, if the mortgagee decides to sell, he must take reasonable care to obtain a proper price but is no authority for any wider proposition.

[28] Setelah mengamati proposisi undang-undang tersebut di atas dan dengan mengambil kira kekebalan yang diberikan di bawah s 66 Akta, kami mendapati kewajipan Danaharta dan pentadbir khas dalam menjalankan kuasa jualan atau pelupusan aset orang terjejas di bawah Akta adalah untuk bertindak dengan suci hati, termasuk 'kewajipan untuk mengambil langkah beringat-ingat yang munasabah' bagi mendapatkan nilai pasaran harta itu semasa jualan. Pada hemat kami ungkapan 'a duty to take a reasonable precaution to obtain the true market value' oleh Salmon LJ dalam kes *Cuckmere* tidak boleh ditafsirkan sebagai membawa makna 'obligasi untuk mendapatkan nilai sebenar'. Dalam hal seseorang pentadbir khas, dia tidaklah bertanggungan atas apa-apa kerugian atau kerosakan yang dialami kecuali jika terbukti dia tidak bertindak dengan suci hati dan kerugian itu disebabkan oleh salah laku yang disengajakan atau kecuaian melampaunya.

[29] Pada hemat kami kewajipan untuk bertindak dengan suci hati, berhubungan dengan kewajipan seseorang pemegang gadaian, hanya bermaksud untuk bertindak dengan jujur tanpa pengabaian melulu (reckless disregard) terhadap kepentingan penggadai. Dalam *Ballentine's Law Dictionary* (3rd Ed) 'salah laku yang disengajakan' atau dalam Bahasa Inggerisnya 'wilful default' telah ditafsirkan sebagai 'a conscious abstention by an obligor from doing that which reasonably and under the terms of the obligation he should have done'; dan 'kecuaian melampau' atau 'gross negligence' membawa maksud 'negligence to be want of even slight care. Acting, or omitting to act in such a situation where there is a duty to act, not inadvertently but wilfully and intentionally with conscious indifference to consequences so far as other person may be affected'.

[30] Selanjutnya kami akan meneruskan dengan penentuan liabiliti perayu-perayu dengan berpandukan kepada prinsip undang-undang yang digariskan di atas.

LIABILITI PENTADBIR KHAS

[31] Dalam rayuan sekarang ini, aduan responden sebahagian besarnya tertumpu kepada tindakan pentadbir khas dalam pelupusan hotel tersebut. Oleh itu kami mendapati sesuai untuk memulakan dengan rayuan mereka. Isu untuk diputuskan ialah sama ada pentadbir khas telah bertindak dengan cuai dan memungkiri kewajipan berhati-hati terhadap responden-responden apabila menjual hotel tersebut dengan harga RM15 juta.

[32] Bagi membuktikan kerugian mereka, pihak responden telah mengemukakan tiga laporan penilaian ke atas harta tersebut yang kesemuanya memberikan nilaian lebih kurang RM42 juta. HMT yang bijaksana, setelah membuat analisisnya sendiri ke atas penilaian tersebut, telah memutuskan bahawa hotel tersebut sepatutnya dijual dengan harga RM21.6 juta melalui tender.

[33] Pada pendapat kami fakta bahawa hotel tersebut telah dijual dengan harga yang lebih rendah daripada nilaian yang diberikan oleh penilai-penilai responden bukanlah satu-satunya faktor untuk dipertimbangkan bagi menentukan kemungkiran pentadbir khas. Dalam kes *Malayan Banking Bhd* telah diputuskan bahawa nilai komersial sebenar sesuatu harta bukan apa yang seseorang jurunilai fikirkan patut diberikan, tetapi harga sebenar harta itu yang akan diperolehi di pasaran terbuka. Dalam kes tersebut mahkamah telah mendapati pihak bank telah tidak memungkiri kewajipannya sebagai pemegang gadaian apabila menjual harta yang dipersoalkan dengan harga RM56,000 berbanding penilaian yang diberikan sebanyak RM110,000.

[34] Dalam rayuan sekarang ini, bagi menentukan liabiliti perayu-perayu, kami mendapati perlu untuk mengimbas kembali kepada asas tuntutan responden-responden dalam perenggan 8 pernyataan tuntutan terpinda di mana mereka telah meletakkan kewajipan ke atas perayu-perayu untuk menjual hotel tersebut dengan harga pada lebih kurang RM42 juta atau melebihi 'replacement cost' sebanyak RM25 juta semasa dibina. Daripada butir-butir kemungkiran kewajipan di bawah perenggan itu, pihak responden telah merujuk kepada perjanjian, khususnya harga jualan sebanyak RM42 juta, dan surat-menyurat mereka dengan perayu-perayu untuk menangguhkan jualan hotel tersebut yang dikatakan telah tidak diendahkan oleh perayu-perayu. Malahan inilah yang menjadi alasan utama dalam keputusan HMT apabila mendapati perayu-perayu bersalah melakukan kecuaian yang disengajakan dan melampau dalam penjualan hotel tersebut.

[35] Dalam hal ini, dengan menghormati keputusan HMT yang bijaksana, kami bersetuju dengan peguam terpelajar perayu-perayu bahawa HMT telah tersilap dan tersalah arah apabila mendapati perayu-perayu bertanggungan atas alasan-alasan yang diberikannya itu. Dalam mencapai keputusan yang dibuatnya, kami mendapati HMT yang bijaksana terlalu memberi tumpuan kepada harga jualan saham di bawah perjanjian dan soal perlanjutan masa tetapi telah gagal sama sekali untuk memberi pertimbangan kepada faktor-faktor lain yang berkaitan dengannya.

[36] Tindakan dan proses penjualan hotel tersebut telah dijelaskan oleh seorang daripada pentadbir khas (SD2). Dia tidak menafikan mempunyai pengetahuan mengenai perjanjian jualan saham tersebut dengan harga RM42 juta. Di antara tindakan yang telah diambilnya sebelum memilih untuk menjual hotel tersebut melalui tender ialah untuk mengesan pembeli Gurney View dan orang-orangnya bagi meneruskan dan melaksanakan jualan itu tetapi gagal. Pada masa yang sama dia juga telah memberikan perlanjutan masa atas permohonan peguam responden-responden bagi membolehkan Gurney View mengemukakan jaminan bank bagi menjelaskan harga belian mengikut terma perjanjian. Namun tiada apa-apa jaminan bank dikemukakan.

[37] Pada masa yang sama kami turut bersetuju dengan peguam terpelajar perayu-perayu bahawa terdapat keraguan tentang kesungguhan dan kemampuan Gurney View untuk meneruskan perjanjian tersebut. Gurney View hanyalah sebuah syarikat dengan modal berbayar RM2 dan tiada apa-apa deposit atau wang hemah didahulukan bagi menunjukkan kesungguhan mereka dalam urusan jual beli saham tersebut. Kami juga mendapati HMT yang bijaksana juga telah gagal mengambilkira bahawa pihak-pihak yang terlibat telahpun mengadakan rundingan bagi penjualan saham tersebut lama sebelum perjanjian ditandatangani pada 12 Julai 2000.

A Jika diperhatikan Gurney View dalam suratnya bertarikh 27 April 2000 kepada responden ketiga dengan jelas menyatakan mereka menghadapi masalah untuk mendapatkan sumber kewangan bagi menyelesaikan harga belian saham tersebut. Oleh itu alasan yang diberikan oleh peguam responden dalam surat bertarikh 14 Ogos 2000 bagi perlanjutan masa atas
B masalah kewangan yang dihadapi oleh Gurney View bukanlah suatu perkara baru. Walau apa pun pentadbir khas telah pun memberikan perlanjutan masa sehingga 18 Ogos 2000 sebagaimana dipohon.

C **[38]** Adalah juga ternyata kepada kami bahawa permohonan perlanjutan masa oleh Gurney View dalam surat mereka bertarikh 15 September 2000 juga dibuat atas masalah kewangan. Di sini apa yang menarik perhatian ialah walaupun Gurney View hanya memohon perlanjutan masa selanjutnya sehingga 10 Oktober 2000 bagi memperolehi jaminan bank tersebut tetapi
D responden pertama dan kedua dalam surat mereka kepada pentadbir khas bertarikh 26 September 2000 dan 1 November 2000 telah memohon perlanjutan masa lapan bulan dan enam bulan masing-masingnya, iaitu pada purata tujuh bulan lebih lama daripada perlanjutan masa yang dikehendaki oleh Gurney View sendiri. Walau apa pun masih tiada jaminan bank
E dikemukakan sehingga tarikh perlanjutan masa 10 Oktober 2000 yang dipohon oleh Gurney View itu. Oleh itu pada pendapat kami adalah tidak material sama ada pentadbir khas memberikan perlanjutan masa itu atau tidak. Kesannya tetap sama. Berdasarkan kepada urutan peristiwa dan fakta-fakta ini, kami mendapati bahawa pentadbir khas telah tidak bertindak
F secara melulu atau dengan niat jahat apabila memilih untuk menjual hotel tersebut secara tender terbuka. Pada hemat kami jika HMT yang bijaksana memberi perhatian kepada fakta-fakta di atas beliau tidak akan memutuskan bahawa kegagalan perjanjian tersebut disebabkan oleh keengganan pentadbir khas memberikan perlanjutan masa yang dipersoalkan.

G

[39] Seterusnya kami akan menimbangkan sama ada pentadbir khas telah tidak bertindak dengan suci hati atau telah melakukan salah laku atau kecuaian melampau dalam melaksanakan jualan melalui tender tersebut sebagaimana yang telah diputuskan oleh HMT yang bijaksana. Bagi maksud
H itu, kami mendapati perlu untuk berbalik kepada keterangan pentadbir khas (SD2) mengenai prosedur yang telah diikuti dan tindakan yang telah diambilnya dalam perlaksanaan tender tersebut. SD2 dalam keterangannya menyatakan bagi maksud tender tersebut dia telah menyediakan 'information memo' untuk dijual kepada awam. Dia juga telah melantik panel penilai
I Danaharta bagi mendapatkan nilai pasaran semasa hotel tersebut, dan pada masa yang sama telah memberikan kepada Vigers laporan penilaian oleh Henry Butcher yang telah diperolehi daripada pihak responden. Tender tersebut adalah tender terbuka, dan telah diiklankan dalam dua akhbar tempatan. 'Information memo' tersebut telah berjaya dijual kepada 21 pihak

yang berminat. Dia juga menyatakan dalam hal jualan melalui tender tiada keperluan untuk menetapkan 'reserve price' dan dia telah menggunakan penilaian oleh Vigers sebagai panduan bagi harga jualan hotel tersebut.

[40] Setelah mengamati prosedur dan proses tender yang diikuti, kami mendapati ia telah dilakukan secara tulus dan dengan suci hati. Tiada apa-apa kecacatan dalam perlaksanaan tender tersebut yang menunjukkan apa-apa salah laku atau kecuaian melampau di pihak pentadbir khas. Adalah juga ternyata daripada surat-menyurat di antara pihak-pihak bahawa responden-responden juga mengetahui tentang jualan secara tender tersebut dan mereka boleh mengambil bahagian jika berminat. Namun demikian jika pun jika benar hotel tersebut telah dijual pada harga yang rendah tetapi ternyata kepada kami bahawa pentadbir khas telahpun mengambil segala langkah berhati-hati yang munasabah untuk mendapatkan harga jualan yang terbaik. Hanya terdapat perbezaan kira-kira RM1.3 juta di antara harga jualan dan nilaian terendah RM16.34 juta yang telah diberikan oleh Vigers. Perlu juga diingatkan bahawa Vigers adalah panel penilai Danaharta, dan dengan yang demikian kami mendapati pentadbir khas telah tidak melakukan apa-apa salah laku atau kecuaian dalam menggunakan nilaian itu sebagai petunjuk bagi nilai pasaran semasa hotel tersebut.

[41] Seperkara lagi kami mendapati daripada keputusan yang dibuatnya, HMT yang bijaksana juga telah mengambilkira bahawa pentadbir khas telah menjual hotel tersebut hanya 3 1/2 bulan dari tarikh perlantikannya. Dalam hal ini kami mendapati beliau telah gagal sama sekali mengambilkira bahawa harta tersebut telahpun diletakhak kepada Danaharta lama sebelum itu pada 17 September 1999. Kita tidak harus terlepas pandang bahawa tujuan Akta diadakan adalah untuk mengadakan prosedur pintas bagi memindah dan mendapatkan hak milik bagi membolehkan sekuriti sesuatu pinjaman dilupuskan dengan cepat, cekap dan berhemah (lihat *Danaharta Urus Sdn Bhd v Kekatong Sdn Bhd (Bar Council Malaysia, intervener)* [2004] 2 MLJ 257 di ms 284–285; [2004] 1 CLJ 701 di ms 737–738). Oleh itu kami mendapati tiada apa-apa prasangka buruk boleh dibuat terhadap pentadbir khas dalam tindakannya melupuskan harta tersebut dalam masa singkat berikutan perlantikannya. Malahan kami mendapati tindakan pentadbir khas melupuskan harta itu dalam tempoh tersebut adalah patut dan wajar bukan sahaja untuk melindungi sekuriti tersebut tetapi juga kepentingan penggadai dan pemegang gadaian, kedua-duanya.

[42] Atas pertimbangan tersebut di atas, ternyata kepada kami bahawa HMT yang bijaksana telah tersilap apabila memutuskan bahawa pentadbir khas telah melakukan kecuaian melampau yang menghampiri fraud terhadap

A responden-responden dalam menjalankan kuasa jualannya di bawah Akta.

LIABILITI DANAHARTA

B **[43]** Berkenaan dengan liabiliti Danaharta, kami mendapati HMT yang bijaksana dalam alasan penghakimannya tidak sedikitpun menyentuh tentang apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan oleh Danaharta yang menunjukkan bahawa ia telah memungkiri kewajipannya untuk bertindak dengan suci hati bagi mengatasi kekebalan yang diberikan kepadanya di bawah sub-s 66(1) Akta. Jika diperhatikan HMT yang bijaksana, dalam C mendapati perayu-perayu bertanggungan, hanya menjurus kepada tindakan-tindakan atau ketinggalan pentadbir khas dalam menguruskan jualan hotel tersebut tanpa mengkaitkannya dengan apa-apa tindakan atau ketinggalan oleh Danaharta.

D **[44]** Pada pendapat kami pentadbir khas dalam menjalankan kuasa-kuasa dan tugas-tugasnya di bawah Akta tidaklah bertindak sebagai pengkhidmat atau ejen Danaharta. Kedua-dua entiti itu telah diwujudkan di bawah Akta dengan fungsi-fungsi dan kuasa-kuasa masing-masing. Walaupun pentadbir E khas boleh dilantik atas syor Danaharta di bawah ss 23 dan 24 Akta tetapi dalam menjalankan kuasa-kuasa am di bawah s 30 dan tugas-tugas am di bawah s 31 Akta, kami mendapati tiada apa-apa dalamnya yang memperuntukkan bahawa mereka tertakluk kepada apa-apa kawalan atau arahan Danaharta. Malahan s 32 Akta dengan jelas memperuntukkan bahawa F pentadbir khas hendaklah, dalam mentadbirkan orang terjejas, disifatkan bertindak sebagai ejen orang terjejas itu. Begitu juga kami mendapati hujah ini diperkuatkan lagi dengan peruntukan di bawah s 66 Akta yang dengan nyata membezakan kekebalan seseorang ejen Danaharta dengan kekebalan pentadbir khas.

G **[45]** Setelah memutuskan sedemikian, dan tiadanya keterangan dikemukakan bagi menunjukkan bahawa Danaharta telah melakukan kemungkiran kewajipannya untuk bertindak dengan suci hati dalam menjalankan kuasa jualannya ke atas hotel tersebut di bawah Akta, maka H kami mendapati HMT yang bijaksana juga telah tersilap di sisi fakta dan undang-undang apabila memutuskan Danaharta bertanggungan kepada responden-responden terhadap kerugian yang didakwa telah mereka alami dalam pelupusan hotel tersebut.

I **[46]** Atas alasan-alasan yang dinyatakan di atas, kami mendapati bahawa HMT yang bijaksana telah tersilap dan tersalah arah apabila memutuskan bahawa perayu-perayu telah melakukan salah laku yang disengajakan atau kecuaian melampau yang menghampiri fraud dalam pelupusan hotel tersebut. Lantaran itu kami benarkan keempat-empat rayuan ini dengan kos

di mahkamah ini dan mahkamah bawah. Perintah HMT yang bijaksana diketepikan, dan deposit dikembalikan kepada perayu.

Keempat-empat rayuan dibenarkan dengan kos di mahkamah ini dan Mahkamah Tinggi.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum